

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Miete und Smart

1220 Wien, Ilse Buck Straße 26 & 28/ Sonnenallee 110

**152 freifinanzierte und geförderte Wohneinheiten sowie eine Gästewohnung,
2 Geschäftslokale, 6 Büros, eine Musikschule, Kindergarten und Arztpraxis**



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Mietvertrag.

I. PROJEKT BETEILIGTE

- Bauherr und
Wohnungsverkauf:** Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.
in der Folge kurz „FWB“ genannt
1150 Wien, Märzstraße 1/ IMMOCENTER
Tel.: 01 / 403 41 81 - 19; Fax: 01 / 408 66 93
Mail: office@familienwohnbau.at
internet: www.familienwohnbau.at
- Architekt:** BWM Architekten und Partner ZT GmbH
1050 Wien, Margaretenplatz 4/L1
Tel.: +43 (0)1 205 90 70
Mail: office@bwm.at
internet: www.bwm.at
- UMA Architektur ZT GmbH
1080 Wien, Trautsongasse 3
Tel.: +43 1 720 68 44 14
Mail: uma@uma-architekten.at
internet: www.uma-architekten.at
- Statik:** dsp Dorr – Schober & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH
1060 Wien, Linke Wienzeile 10
Tel.: +43 1 587 61 31
Mail: office@dsp-zt.at
internet: www.dsp-zt.at
- Bauphysik:** Dipl. Ing. Astrid Laubenstein
1040 Wien, Paniglgasse 19/22
Tel.: +43 (0)1 587 72 10,
Mail: office@laubenstein.at
- Haustechnikplanung:** Mahr + Partner Ingenieurbüro GmbH
1120 Wien, Schönbrunner Straße 218/B/501
Tel.: + 43 (1) 596 28 55, F-30
Mail: office@mahr-partner.at
Internet: www.mahr-partner.at
- Örtliche Bauaufsicht:** Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1/ IMMOCENTER
Tel.: 01/ 403 41 81 – 35
Mail: technik@familienwohnbau.at
- Generalunternehmer:** STRABAG AG
Direktion AP - Hochbau
1220 Wien, Donau-City-Straße 9

II. PROJEKTDESCHEIBUNG

Liegenschaft: Die FWB errichtet auf der Liegenschaft 1220 Wien, Ilse-Buck- Straße 26 & 28/ Sonnenallee 110, EZ 6600 der Kat. Gem. Aspern 672/158 eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie – Bauweise unter Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel.

Wohnhausanlage: Es werden auf vier Stiegen 152 geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten, 1 Kindergarten, 1 Musikschule, 1 Ordination, 2 Geschäftslokale, 6 Büros, eine Gästewohnung sowie div. Allgemeinflächen errichtet. Die Tops werden zum Großteil als geförderte Geschoßwohnungen, zum Teil als SMART-Wohnungen und zum kleinsten Teil als Eigentumswohnungen ausgeführt.

Der breite Wohnungsmix bietet Zwei- bis Fünzimmer-Einheiten. Geförderte-, Smart- und freifinanzierte Apartments sind über alle Gebäude gleichmäßig verteilt.

Das gewerbliche Angebot wird durch kombinierte „Wohnen + Arbeiten“ Einheiten, die über einen getrennten Zugang vom Stiegenhaus zum Arbeitsraum verfügen, ergänzt.

Die erforderlichen Pflichtstellplätze werden in der Hochgarage am nördlichen Nachbargrundstück G5A sichergestellt.

Die Erschließung der vier Gebäude erfolgt von der Sonnenallee und Ilse-Buck- Straße.

Die einzelnen Baukörper wurden in Ihrer Größe an den typischen Wiener Maßstab angepasst und vermeidet großdimensionierte Monotonie. Dies stellt einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit dar.

Das zentrale Herz der Anlage stellt der große Bewegungsraum in der Stiege 2 mit erforderlichen Garderoben und Nassräumen samt Showküche dar.

Zur ausschließlichen Benutzung durch die Hausgemeinschaft gibt es eine Gemeinschaftsterrasse sowie eine Gästewohnung.

Der Freiraum des Quartiers besteht aus urbanen Grünräumen, die zum öffentlichen Straßenraum überleiten und dem 'Grünen Herz', das eine grüne und vitale Mitte darstellt. Durch seine Größe, die dichte Bepflanzung und das hohe Erdvolumen beeinflusst er das Kleinklima positiv, insbesondere im Bezug auf Luftkühlung und Luftfeuchte. Die begrünten Dächer halten das Regenwasser länger zurück und tragen damit ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Geländemodellierungen akzentuieren den Freiraum und schaffen weitere räumliche und funktionale Zonen wie Kinder- und Jugendspielplatz, Fitnesspunkte und partizipative Angebote zum Gärtnern.

Der gemeinsame Kinder- und Jugendspielplatz für das gesamte Quartier ist nach den Erkenntnissen des naturnahen und selbstbestimmten Spiels ge-

staltet. Der Kleinkinderspielplatz ist räumlich mit dem Freibereich der Gemeinschaftsküche verbunden und weist dadurch eine besonders gute Nutzbarkeit für Kinder und ihre Eltern auf. Eine beschattete Sandkiste und Holztiere sind die Ausstattung.

Im Zuge des Regenwassermanagements wird das Regenwasser auf dem Grundstück versickert, im Bereich des Bauplatzes sind zwei Sickermulden angeordnet, die eine oberflächliche Versickerung ermöglichen. Durch den Einsatz von rückhaltenden Substraten können bis zu 150 Liter Wasser in weniger als einer Minute gespeichert und später wieder langsam abgegeben werden.

Durch ein begleitendes Chemikalienmanagement werden klimaerwärmende Schadstoffe vermieden und die Innenraumqualität der Wohnungen wesentlich erhöht. Geprüft und zertifiziert durch bauXund. Zusätzlich werden die Gebäude entsprechend dem TQB Zertifizierung geplant und errichtet.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Lageplan demonstrativ enthalten. Die Beleuchtung der Zugangswege und der Stiegehäuser wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von der FWB festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Wien zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.

Allgemeine

Räume und Flächen: Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume vorhanden:

Ilse-Buck-Straße 26:

- 1 Kinder- und Jugendspielplatz im Freien
- 1 Fahrradraum im EG
- 1 Müllraum im EG
- 1 Postbox im EG
- 1 Kinderwagenabstellraum im EG

Sonnenallee 110/ Stiege 2:

- 1 Kleinkinderspielplatz im Freien
- 1 Bewegungsraum im UG
- 2 Umkleide inkl. Sanitärräume im UG
- 1 Lager im UG
- 1 Büro Hausmanager im EG
- 1 Fahrrad- Kinderwagenabstellraum im EG
- 1 Gemeinschaftsküche im EG
- 1 Gemeinschaftsterrasse im 5. OG

Sonnenallee 110/ Stiege 1:

- 1 Fahrradabstellraum im UG

1 Kinderwagenabstellraum im EG
1 Müllraum in EG
1 Gästewohnung im 1.OG

Ilse-Buck-Straße 28:

2 Fahrradabstellraum im UG
1 Müllraum im EG
1 Kinderwagenabstellraum im EG
1 Waschküche im EG

III. BAUZEIT

Baubeginn:	Oktober	2019
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Jänner	2022
Späteste Wohnungsübergabe	Juni	2022

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION

- 1) **Fundamente:** Bodenplatte in Stahlbeton
- 2) **Außenwände:** Stahlbeton-Massivbauweise, gemäß statischem Erfordernis
- 3) **Innenwände:** Stahlbeton-, oder Gipskartonständerwände gespachtelt und gemalt; Wohnungstrennwände je nach Erfordernis mit Vorsatzschale. Im Kellergeschoss sind die Wände von Nebenräumen nur entgratet, Kellerabteile werden mit Systemwänden ausgeführt. Wo statisch erforderlich: Gleitender Deckenanschluss bei Trockenbauwänden
- 4) **Decken:** Stahlbetondecken lt. statischem Erfordernis, gespachtelt und gemalt, abgehängte Decken bzw. Potterien (lt. Vergabeplänen) mit Gipskartonbeplankt.
Im Kellergeschoss sind die Decken von Nebenräumen nur entgratet. Wo bauphysikalisch erforderlich wird eine Deckendämmung ausgeführt.
- 5) **Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
(in den Wohnungen) Alternative Feuchtigkeitsabdichtung (nur in Nassräumen)
Heiz-Estrich
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
- 6) **Dachkonstruktion:** Ausführung als Umkehrdach, Flachdach mit Kiesschüttung bzw. extensive Begrünung oder Plattenbelag
- 7) **Schallschutz:** Gemäß Bauordnung für Wien
- 8) **Wärmedämmung:** Gemäß Energieausweis entspricht für die Stiegen 1 + 4 die Dimensionierung der Wärmedämmung dem Standard eines Niedrigenergiehauses der Energieeffizienzklasse A. Die STG 2 + 3 haben einen HWB der Klasse B.

Stand: 01.07.2020

- 9) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der FWB festgelegt.
- 10) Spenglerarbeiten:** Diese werden mit Aluminium oder Zinktitan nach Wahl der FWB gem. ÖNORM ausgeführt.
- 11) Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Holz-Alu-Fenster mit Stockaufdoppelung, 3 Scheiben-Schallschutz- Isolierverglasung gemäß Bauphysik. Die Farbe wird von der FWB festgelegt. In dem Wohnhaus Ilse-Buck-Straße 26 wird je Aufenthaltsraum ein Fensterlüfter in der Stockaufdoppelung eingebaut. Die drei weiteren Wohnhäuser haben dezentrale Wandlüfter (siehe Lüftung).
Sohlbank: Aluminium
Fensterbank: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff
Beschlag: Edelstahl
- 12) Türen:** Sämtliche Türen werden mit einer Durchgangslichte von 80/210 bzw. 90/210 ausgeführt.
Wohnungseingangstüre: Vollholztürblatt mit Doppelfalzzarge, einbruchhemmende Ausführung RC 3 mit 5-fach Verriegelung und tlw. Freilauftürschließer (im Brandfall aktiv)
Innentüren: Waben- oder Röhrenspantüren, weiß mit Stahlzarge, Türblätter ca. 1,0 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet, Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt.
- 13) Sonnenschutz:** Fenster und Fenstertüren der Mietwohnungen erhalten - **wo bauphysikalisch erforderlich** - eine Außenbeschattung mit Raffstore und elektrischen Antrieb funkgesteuert. Jene Fenster und Fenstertüren bei denen kein Sonnenschutz ausgeführt wird, können auf Sonderwunsch nachgerüstet werden.
- 14) Oberflächengestaltung:**
Decken: gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersion
Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe
Wände Bad: Keramischer Belag 20/20 cm, nur zweiseitige Verfliesung bis ca. Zargenoberkante, gleiche Farbe wie Boden, oberhalb Anstrich mit wischfester Innendispersion
Wände WC: nur Sockelverfliesung, oberhalb Anstrich mit wischfester Innendispersion
- 15) Bodenbeläge:** Vorraum, Bad und WC: Keramischer Belag 20/20 cm, 3 Farben zur Auswahl
Miete: Abstellraum, Gang, Wohnküche: Fertigparkettboden Eiche geklebt mit Schweitzerleiste; Zimmer: Teppich
Smart: Abstellraum, Gang, Wohnküche, Zimmer: Laminat
Balkon: Betonplatte ohne Belag
Terrassen: Betonplatten
Stiegenhaus und Allgemeinräume im EG: Feinsteinzeug 30/30 cm
Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradraum im KG: Beton versiegelt
Müllräume, Vorplatz: Asphalt

16) Heizung:

Die Energieversorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss von Wien Energie. Die Übergabestationen befinden sich in den Technikzentralen der jeweiligen Stiege. Jedes Gebäude erhält einen eigenen Wärmezähler, Trenntauscher, Heizregelkreis und zentrale Trinkwassererwärmung und Subzähler

Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung. Für die Temperaturregelung ist ein analoger Raumthermostat im Wohnzimmer vorgesehen.

In den Bädern sind Steckdosen für die nachträgliche Montage von elektrischen Handtuchheizkörper in Sprossenform, Farbe weiß vorgesehen. Die Regelung erfolgt mittels E-Heizstab.

17) Warmwasseraufbereitung:

Als Wasserversorgung dient ein Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadt Wien, Wasserwerke MA 31 in der Stiege 4.

Je Wohnung wird zur Verbrauchserfassung ein Wärmemengenzähler (Heizung), ein Kalt- und Warmwasserzähler (Trinkwasser) vorgesehen. Die Funk-Zähleinrichtungen werden für die Heizung im Stiegenhaus angeordnet. Kalt und Warmwasser wird in der Wohnung gezählt.

18) Lüftung:

Mechanische Abluft im Bad mit zwei Leistungsstufen (1te Stufe Grundlüftung: 30 m³/Std in Dauerbetrieb und 2te Stufe: 60m³/Std mit Schalter und elektronischer Hygrostatsteuerung). Einstufige mechanische Abluft im WC mit Nachlaufrelais. Möglichkeit für Umluft- Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Küche.

Für die Wohnraumlüftung in der Ilse-Buck-Straße 26 (Stiege 1) wird je Aufenthaltsraum mind. ein Fenster mit einem Lüftungselement, welches in den Fensterstock eingebaut wird, ausgestattet.

Die Wohnungen der verbleibenden Häuser werden mit dezentralen Wandlüftern in der Außenfassade ausgestattet. Je nach Größe der Wohnungen werden 2 oder 4 Stück eingebaut. Die Lüfter schalten abwechselnd und automatisch die Wirkrichtung um. Die Lüfter sind mit einem Keramik-Wärmetauscher und Filter ausgestattet.

19) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannentabatterie, Ab- und Überlauf, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, teilweise gem. Verkaufsplan zwei Waschtische bzw. Dusche mit Brausegarnitur inkl. Schubstange Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt.

Balkone und Terrassen > 10 m²

Kaltwasseranschluss (Kemper-Ventil) NUR IN MIETE

- 20) Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie die Anzahl der Sicherungsverteiler, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse ist dem späteren Installationsplan zu entnehmen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE/ ÖNORM E8015 Elektrische Anlagen im Wohngebäude nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die im Verkaufsplan genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.
- 21) Photovoltaik:** Wien Energie errichtet und Betreibt auf eigene Kosten auf den Flachdächern der Stiegen 1 – 4 Photovoltaikanlagen. Der erzeugte Strom wird in das Netz der Wiener Netze eingespeist.
- 22) Beleuchtung:** Die Allgemeinbeleuchtung innen und außen erfolgt mittels LED- Leuchtkörper die über Bewegungsmelder, bzw. Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhr gesteuert werden. Die wohnungszugeordneten Freiflächen (Terrassen, Balkone) werden mit Leuchten ausgestattet.
- 23) Aufzugsanlage:** Es gibt je Stiege einen Personenaufzug für mind. 8 Personen in einer rollstuhlgerechten Ausführung und mit Sammelsteuerung. Haltestellen sind in jedem Geschoss vorhanden. Da die Stiege 4 in ihrer brandschutztechnischen Gebäudezuordnung als Hochhaus behandelt wird, befindet sich dort ein Feuerwehraufzug für 13 Personen.
- 24) TV, Radio, SAT-Anlage:** Jede Stiege wird mit einer Gemeinschafts- SAT-Anlage für ASTRA digital versorgt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Weiteres sind ein Telefonauslass und eine Anschlussdose für Telekabel vorhanden.
- 25) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung erhält 5 Stk. Schlüssel des Schließsystems 4-Kurvensystem der Fa. EVVA, sperrbar für das Haustor, Wohnungseingangstür, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftlichen Nebenräume.
- 26) Gegensprechanlage:** Jede Wohnung ist mit einer Audio-Gegensprechanlage ausgestattet und kann als Sonderwunsch auf Video aufgerüstet werden. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera befindet sich neben dem jeweiligen Haupteingang.
- 27) Postkästen:** Die Brieffachanlagen für die Stiegen 1 und 4 sind im Innenbereich neben den Hauseingängen angebracht. Bei den Stiegen 2 und 3 sind diese im Außenbereich vor den Hauseingängen situiert. Zusätzlich wird eine entsprechende Anzahl an Empfangsboxen in einem eigenen Raum der Stiege 1 angebracht.
- 28) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.